

Relazione tecnica - Comfort letter

Il sottoscritto Geom. Ghia Giovanni con Studio in Millesimo, Piazza Angelo Ferrari civ. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di SAVONA al n. 1709, assicurato per l'attività professionale con N. HEC049723/P/2026 è stato incaricato dalla **Socetà E.M.I. dei Geom. G. & A. SNC** nella persona del legale rappresentante ING. Campani Cristian di redigere una confort letter sulla base della perizia di stima redatta dal geom. Mutti a supporto ad uno strumento di regolazione della crisi di impresa e dell'insolvenza attraverso una "domanda prenotativa" ex art. 44 D.Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14 ss. Mm. li iscritta al registro delle imprese il 22 dicembre 2022.

A conclusione dell'iter professionale che ha portato al deposito della relazione di stima nel febbraio 2023 ed al processo di omologazione, con sentenza n. 22/2025 pubblicata in data 6 giugno 2025, il Tribunale di Savona ha omologato il Piano e la Proposta di concordato in continuità aziendale presentati da E.M.I. del Geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio S.n.c.

Detto documento è descrittivo ai fini della formalizzazione del bando di vendita secondo le procedure previste dal Tribunale di Savona, dell'offerta irrevocabile di acquisto trasmessa da parte della [REDACTED], alla società E.M.I. del Geom.

Bagnasco Giampaolo e Alfio S.n.c. per i beni meglio di seguito identificati.

Il prezzo base dell'offerta verrà considerato nel bando di vendita ex art. 114 bis CCII come il valore di partenza dell'eventuale asta immobiliare.

Lotti che costituiscono l'oggetto dell'offerta irrevocabile:

1) FABBRICATI SITI IN SAVONA (SV) 17100

- Descrizione sommaria

in Comune di SAVONA (SV) nel complesso immobiliare denominato "La Città sul Mare": due locali contigui ad uso commerciale, "al rustico", (in corso di costruzione e da ultimare) posti al piano terreno, avente accesso autonomo da via Cimarosa, tramite area identificata con il mappale 147 sub. 237 del foglio 69; a confini: subalterni 237, 214 e 238 del mappale 147 e muri perimetrali su mappale 146 tutti del foglio 69, questi risultano censiti al fg. 69 mappale 147 sub 225- 226.

- tre locali contigui ad uso commerciale, "al rustico", (in corso di costruzione e da ultimare) posti al

piano terreno, avente accesso autonomo da via Cimarosa, tramite area identificata con il mappale 147 sub. 237 del foglio 69; a confini: subalterni 236, 235, 233, 213 e 237 del mappale 147 foglio 69, questi risultano censiti al fg. 69 mappale 147 sub 230-231-232.

L'accesso avviene su Via Cimarosa attraverso il subalterno 237 oggi di proprietà della società [REDACTED], tale aree vengono utilizzate per il transito veicolare e pedonale.

Non risulta nessun contratto di locazione in essere sui fabbricati in oggetto di stima e pertanto risultano liberi.

- Situazione catastale

Provincia	Comune	Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Categoria	Consistenza	Valore
SAVONA	SAVONA Sez.	69	147	225	SAVONA (SV) LARGO SCARLATTI – ALESSANDRO E DOMENICO n. SNC – Piano T	Cat. F/3	s.v.c.	
SAVONA	SAVONA Sez.	69	147	226	SAVONA (SV) LARGO SCARLATTI – ALESSANDRO E DOMENICO n. SNC – Piano T	Cat. F/3	s.v.c.	
SAVONA	SAVONA Sez.	69	147	230	SAVONA (SV) LARGO SCARLATTI – ALESSANDRO E DOMENICO n. SNC – Piano T	Cat. F/3	s.v.c.	
SAVONA	SAVONA Sez.	69	147	231	SAVONA (SV) LARGO SCARLATTI – ALESSANDRO E DOMENICO n. SNC – Piano T	Cat. F/3	s.v.c.	
SAVONA	SAVONA Sez.	69	147	232	SAVONA (SV) LARGO SCARLATTI – ALESSANDRO E DOMENICO n. SNC – Piano T	Cat. F/3	s.v.c.	

il Foglio 69, Mappale 147 risulta confinante con:

CONFINANTE CON FG. 69 MAPPALI 146, 163, 139, 247, 968, 514 E VIABILITÀ PUBBLICA (VIA CIMAROSA / VIA DOMENICO CIMAROSA).

- Le unità immobiliari sopra descritte risultano nella piena disponibilità di E.M.I. S.n.c. del geom. Bagnasco Giampaolo e Alfio (CF. 00677660094).

• Vincoli ed oneri giuridici - provenienza

Vedasi relazione ipotecaria ventennale a firma del Notaio Agostino Firpo di Savona *sub* **All. 2.**

• Situazione urbanistica – vincoli ambientali

interventi edilizi relativi al Complesso di cui sopra ("ristrutturazione con ampliamento dell'edificio residenziale denominato "Edificio E"; realizzazione di parcheggi in struttura; di edifici commerciali e delle "urbanizzazioni", previste dallo SUA "Foce Torrente Letimbro" - nel Comparto A") il Comune di Savona ha rilasciato "permesso di costruire ed autorizzazione paesistico-ambientale", in data 6/12/2006, prot.n.46727;5) che, per il rilascio del suddetto "permesso di costruire", è stata stipulata con il Comune, la suddetta relativa "Convenzione Urbanistica", a rogito Notaio Flavio Brundu di Savona del 18/10/2002, rep.n.32382, e di cui infra;6) che, quindi, è stato realizzato il Complesso, denominato "La Città sul Mare", in parte comprendente "area demaniale marittima", censita con il Foglio 69, mappale 568;7) che, relativamente a detta area, è stato espresso "parere favorevole", con prescrizioni, dal competente "Comitato dell'Autorità Portuale di Savona", con "provvedimento in

materia demaniale"n.102/2008, in data 29/10/2008;8) che sono state rilasciate "concessioni demaniali provvisorie", in data 5 dicembre 2008, n.276 e n.277, in attesa del rilascio dei titoli definitivi, come da sopraindicato provvedimento del Comitato dell'Autorità Portuale di Savona;9) che, per il relativo accatastamento, è stato presentato all'Agenzia del Territorio di Savona, il "tipo mappale" n.215228, in data 21/10/2008-(redatto dal Geom. Massimo Negro)-;10) che le unità immobiliari facenti parte del "Complesso" stesso,risultano regolarmente censite al Catasto dei Fabbricati ed, in particolare, le porzioni immobiliari "demaniali": -(giusta denuncia di accatastamento, eseguita con procedura DOCFA, in data 12/11/2008,prot.236688.

Giudizi di conformità:

/.

- **Conformità edilizia:**

/.

CERTIFICATO NOTARILE EX ART. 1 LEGGE 3 AGOSTO 1998 N. 302 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

Oggetto: procedura concorsuale della società **"E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C."** in concordato preventivo, con sede in Cengio (SV), Via Vittorio Veneto n. 14, capitale sociale Euro 1.032.913,80 (unmilionetrentaduemilanovecentotredici virgola ottanta), partita I.V.A., codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Riviera di Liguria Imperia La Spezia Savona: 00677660094, numero Rea SV-84168.

Il sottoscritto dottor AGOSTINO FIRPO Notaio in Savona, dopo aver eseguito gli accertamenti catastali e presso i Registri Immobiliari, assumendone la piena responsabilità

CERTIFICA

A) che i beni infra descritti sono di piena ed esclusiva proprietà della società E.M.I. DEL GEOM. BAGNASCO GIAMPAOLO E ALFIO - S.N.C. in forza dei seguenti titoli e passaggi:

. acquisto fattone con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Tony Smedile di Savona in data 24 luglio 2014 n. 2732 di repertorio, trascritto a Savona con nota in data 28 luglio 2014 ai nn. 6038/4864 da potere di [REDACTED]

. alla società [REDACTED] detti immobili pervennero in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Flavio Brundu di Savona in data 28 luglio 2006 n. 36414 di repertorio, trascritto a Savona il 31 luglio 2006 ai nn. 9194/5788, in allora denominata [REDACTED] poi trasformata nella società [REDACTED] con verbale di assemblea ricevuto dal Notaio Nicola Begalli di Como in data 18 settembre 2006 n. 158339 di repertorio, trascritto a Savona con nota in data 27 novembre 2006 ai nn. 14014/8922 e di nuovo trasformata in [REDACTED] con verbale, portante trasformazione di società, ricevuto dal Notaio Paolo Loviseti di Milano in data 22 novembre 2013 n. 306428 di repertorio, depositato presso il Registro delle Imprese di Como in data 9 dicembre 2013 prot. n. 57178;

B) che alla data del **31 agosto 2026** gli stessi beni risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Convenzione Urbanistica** ricevuta dal Notaio Flavio Brundu di Savona in data 18 ottobre 2002, rep.n.32381, trascritta a Savona in data 23 ottobre 2002, ai nn. 11524/8487;

- **Convenzione Urbanistica**, ai sensi degli articoli 16 e 18 della Legge Regione Liguria 8/7/1987, n.24 e successive modifiche ed integrazioni, per l'attuazione del vigente Piano Particolareggiato, in variante contestuale, della ZONA R4BIS DEL P.R.I.S., ricevuto dal Notaio Flavio Brundu in data 18 ottobre 2002, rep.n.32382, trascritto a Savona il 23 ottobre 2002, ai nn. 11525/8488 e 11526/8489 seguito da atto "integrativo", ricevuto dallo stesso Notaio Brundu, in data 27 ottobre 2011, rep. n. 39756 annotato a Savona il 4 novembre 2011 ai nn.11062/1355 e 11063/1356;

- **atto di costituzione di servitù** per cabina elettrica MT/BT NUOVA CIMAROSA e servitù di elettrodotto, passo pedonale e carraio",

ricevuto dal Notaio Flavio Brundu, in data 10 ottobre 2006, rep. n. 36517, trascritto a Savona il 19 ottobre 2006, ai nn. 12044/7603;-

- **atto unilaterale di obbligo edilizio**, ricevuto dal Notaio Flavio Brundu in data 10 ottobre 2006, rep. n. 36520, trascritto a Savona il 19 ottobre 2006, ai nn. 12045/7604;-----

- **atto unilaterale di obbligo edilizio**", ricevuto dallo stesso Notaio Brundu in data 10 ottobre 2006, rep. n. 36521, trascritto a Savona il 20 ottobre 2006, ai nn. 12191/7694 e 12192/7695, modificato con successivi atti sempre ricevuti dal medesimo Notaio, in data 27 febbraio 2007, rep. n. 36887, (annotato a Savona il 24 marzo 2007, ai nn. 3598/758, ed in data 18 febbraio 2010, rep.n.38900 (annotato a Savona il 2 marzo 2010 ai nn.2357/312;-----

- **atto di costituzione di servitù** per cabina elettrica MT/BT ARCA e servitù di elettrodotto, passo pedonale e carraio, autenticato dal Notaio Flavio Brundu, in data 25 settembre 2008, rep. n. 38025 ed in data 26 settembre 2008, rep. n. 38031, trascritto a Savona il 2 ottobre 2008, ai nn. 10255/6885;-----

- **atto ricevuto** dal Notaio Flavio Brundu in data 22 dicembre 2008, rep. n. 38166, trascritto a Savona il 23 dicembre 2008 ai nn.13101/8719;-----

- **atto unilaterale di obbligo edilizio**, ricevuto dallo stesso Notaio Brundu in data 27 ottobre 2009, rep. n. 38706, trascritto a Savona il 30 ottobre 2009, ai nn. 11114/7961 ed ai nn.11115/7962;-----

- **regolamento di condominio** di cui agli allegati:-----

* sub "E" all'atto ricevuto dal Notaio Flavio Brundu, in data 17 dicembre 2009, rep.n.38788, trascritto a Savona in data 21 dicembre 2009 ai nn. 13037/9213, in sostituzione del precedente "Regolamento di condominio", allegato sub "G" al suddetto rogito del 22 dicembre 2008, rep.n.38166;-----

* sub "D" all'atto ricevuto dallo stesso Notaio, in data 23 marzo 2010, rep.n.38961, trascritto a Savona in data 25 marzo 2010, ai nn. 3294/2339, in sostituzione delle precedenti "tabelle millesimali" (già allegate sub "E" all'atto ricevuto dal Notaio Flavio Brundu in data 6 febbraio 2009, rep.n.38238, trascritto a Savona in data 11 febbraio 2009, ai nn.2197/1783);-----

- **decreto di apertura di concordato preventivo** emesso dal Tribunale di Savona in data 11 ottobre 2023 repertorio n. 21/2022, trascritto a Savona in data 29 dicembre 2023 ai numeri 13395/10933.-----

-----DESCRIZIONE DEI BENI-----

in Comune di SAVONA (SV) nel complesso immobiliare denominato "La Città sul Mare":-----

= due locali contigui ad uso commerciale, "al rustico", (in corso di costruzione e da ultimare) posti al piano terreno, avente accesso autonomo da via Cimarosa, tramite area identificata con il mappale 147 sub. 237 del foglio 69; a confini: subalterni 237, 214 e 238 del mappale 147 e muri perimetrali su mappale 146 tutti del foglio 69;

= tre locali contigui ad uso commerciale, "al rustico", (in corso di costruzione e da ultimare) posti al piano terreno, avente accesso autonomo da via Cimarosa, tramite area identificata con il mappale

147 sub. 237 del foglio 69; a confini: subalterni 236, 235, 233, 213
e 237 del mappale 147 foglio 69.-----

Detti immobili figurano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di
Savona, ove sono correttamente intestati alla società venditrice:-----

. **foglio 69 - mappale 147 - subalterno 225** - Zona Censuaria U -
categoria F/3 - in corso di costruzione;-----

. **foglio 69 - mappale 147 - subalterno 226** - Zona Censuaria U -
categoria F/3- in corso di costruzione;-----

. **foglio 69 - mappale 147 - subalterno 230** - Zona Censuaria U -
categoria F/3 - in corso di costruzione;-----

. **foglio 69 - mappale 147 - subalterno 231** - Zona Censuaria U -
categoria F/3 - in corso di costruzione;-----

. **foglio 69 - mappale 147 - subalterno 232** - Zona Censuaria U -
categoria F/3 in corso di costruzione.-----

Savona, 1 settembre 2026-----

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned in the lower right quadrant of the page.